

**TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN KREDIT MACET KREDIT PEMILIKAN
RUMAH PADA PT. BANK DANAMON INDONESIA, TBK
CABANG SURAKARTA**



SKRIPSI

**Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Persyaratan
Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum dan Ilmu Hukum pada
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta**

Oleh :

**DIDI SUKMONO
NIM. C 100.060.090**

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA

2012

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi ini disetujui untuk dipertahankan dihadapan

Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pembimbing I

Pembimbing II

(Inayah, SH, M.H.)

(Moh. Sandjoyo, SH., M.Hum)

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini telah diterima dan disahkan oleh Dewan Penguji Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta

Hari : Rabu
Tanggal : 21 Maret 2012

Dewan Penguji :

Ketua : Inayah, SH., M.H. ()

Sekretaris : Moh. Sandjoyo, SH., M.Hum ()

Anggota : Septarina Budiwati, SH, CN., M.H. ()

Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Muchammad Iksan, SH. M.H.

MOTTO

وَاسْتَعِينُوا بِالصَّبْرِ وَالصَّلَاةِ إِنَّهَا الْكَبِيرَةُ إِلَّا عَلَى الْخَاشِعِينَ ﴿٤٥﴾

Artinya :

Jadikanlah sabar dan shalat sebagai penolongmu. dan Sesungguhnya yang demikian itu sungguh berat, kecuali bagi orang-orang yang khusyu’.

(QS. Al Baqarah : 45)

وَلِلْآخِرَةِ خَيْرٌ لَّكَ مِنَ الْأُولَىٰ ﴿٤﴾

Artinya :

Sesungguhnya hari kemudian itu lebih baik bagimu daripada yang sekarang

(Qs.Ad Dhuha : 4)

Bila Kau Menemukan Kesulitan Jangan Kau Lari Dari Padanya Tetapi Carilah Cara Pemecahan Terhadap Kesulitan Itu. Niscaya Kau Akan Temukan Arti Hidup

(Gojali)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini Penulis persembahkan kepada :

1. Alm. Ayah yang telah tiada, Mama tercinta, yang selama ini tidak henti-hentinya memberikan segalanya kepada penulis. Skripsi ini adalah jawaban dari segala upaya jerih payah yang Ayah (Alm), Mama berikan kepada penulis.
2. Kepada kakak dan Adikku (Mas Setyawan, Ninik Surani dan Surya Nur Permadi) tersayang.
3. Seseorang yang akan menjadi pendamping hidupku.
4. Kepada teman-teman baikku terima kasih, tanpa kalian penulis tak berarti apa-apa.
5. Terimakasih kepada semua pihak yang membantu penulis hingga terlaksananya skripsi ini dan berakhirnya skripsi ini.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SW, karena atas Rahmat-Nya Penulis telah berhasil menyelesaikan skripsi ini dengan mengambil judul : **“TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN KREDIT MACET KREDIT PEMILIKAN RUMAH PADA PT. BANK DANAMON INDONESIA, TBK CABANG SURAKARTA”** sebagai syarat untuk memperoleh gelar kesarjanaan di bidang Hukum di Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Kami menyadari atas keterbatasan pengetahuan dan kemampuan yang penulis miliki ini tentunya. Oleh sebab itu penulis dalam menyusun skripsi ini dibantu dan dibimbing dari beberapa pihak, maka dengan penuh kerendahan hati, penulis ucapkan terima kasih kepada :

1. Allah SWT atas segala Ridho dan Rahmat-Nya.
2. Bapak Muchammad Ikhsan, SH.M.Hum. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
3. Ibu Inayah, SH., M.H. selaku Pembimbing Pertama yang penuh bijaksana memberikan petunjuk dan bimbingan sehingga Skripsi ini dapat diselesaikan.
4. Bapak Moh. Sandjoyo, SH.M.Hum, selaku Pembimbing Kedua yang telah memberikan pengarahan dan bimbingan dalam penulisan Skripsi ini.

5. Bapak Ari Budiarto, SE selaku Direksi PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Cabang Surakarta beserta staf yang telah banyak membantu dalam memberikan informasi berkaitan dengan penyusunan skripsi ini.
6. Seluruh Dosen Pengajar yang telah banyak memberikan ilmu pengetahuan selama penulis dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum.
7. Para Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta
8. Buat Teman- temanku Angkatan 2006 untuk kalian semua yang terbaik

Besar harapan penulis semoga hasil yang sangat sederhana ini dapat bermanfaat bagi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta khususnya dan para pembaca umumnya.

Wassalamu'alaikum wr.wb.

Surakarta, Maret 2012

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
ABSTRAKSI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	5
E. Metode Penelitian	6
F. Sistematika Skripsi	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	12
A. Tinjauan Umum Tentang Bank	12
1. Pengertian Bank	12
2. Asas-Asas Hukum Perbankan	12
3. Fungsi Bank	14
4. Tujuan Bank	14
5. Jenis-Jenis Bank dan Kegiatan Usahanya	15

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	19
1. Pengertian Perjanjian	19
2. Asas-Asas Perjanjian	21
3. Syarat-Syarat Perjanjian	32
4. Wanprestasi	35
5. Berakhirnya Perjanjian	37
C. Tinjauan Umum Tentang Kredit	39
1. Pengertian Kredit	39
2. Unsur-Unsur Kredit	41
3. Tujuan dan Fungsi Kredit	42
4. Jenis Kredit	44
D. Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit	48
1. Pengertian Perjanjian Kredit	48
2. Bentuk Perjanjian Kredit	50
3. Perjanjian Kredit Sebagai Perjanjian Baku	51
4. Isi Perjanjian Kredit	51
E. Tinjauan Umum Mengenai Kredit Pemilikan Rumah	53
1. Pengertian dan Jenis Kredit Pemilikan Rumah.....	53
2. Persyaratan Kredit Pemilikan Rumah	54
3. Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah	54
F. Tinjauan Umum Mengenai Hak Tanggungan	56
1. Pengertian Umum Mengenai Hak Tanggungan	56
2. Ciri-Ciri Hak Tanggungan	58

3. Asas-Asas Hak Tanggungan	60
4. Subyek Hak Tanggungan	63
5. Obyek Hak Tanggungan	65
6. Proses Pembebanan Hak Tanggungan	66
7. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)	68
8. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)	69
9. Hapusnya Hak Tanggungan	74
10. Pencoretan Hak Tanggungan	76
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	77
A. Pelaksanaan Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Pada PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Cabang Surakarta	77
B. Hal Menyebabkan Terjadinya Kredit Macet Pada Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Pada PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Cabang Surakarta	87
C. Bentuk Penyelesaian Apabila Terjadi Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Pada PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Surakarta	95
BAB V PENUTUP	102
A. Kesimpulan	102
B. Saran	103

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

ABSTRAKSI

Didi Sukmono, C 100060090, 2012, *Tinjauan Yuridis Penyelesaian Kredit Macet Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Cabang Surakarta*. Skripsi, Jurusan Hukum Perdata Program Studi S1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum. Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis mengenai pelaksanaan perjanjian kredit kepemilikan rumah pada PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Surakarta serta hal yang menyebabkan terjadinya kredit macet pada perjanjian kredit kepemilikan rumah pada PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Surakarta. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris. Spesifikasi penelitian dalam penulisan hukum ini adalah bersifat deskriptif analitis. Jenis datanya berupa data primer dan sekunder, yang terdiri atas bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Teknik pengumpulan data adalah studi wawancara, kepustakaan atau dokumentasi. Metode analisis data yang dipergunakan adalah analisis data kualitatif kemudian disimpulkan menggunakan logika deduksi untuk membangun sistem hukum positif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Danamon Indonesia Cabang Surakarta yaitu pihak bank selaku kreditor baru akan melaksanakan penandatanganan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) setelah mendapat *covernote* dari Notaris/PPAT yang membuat Akta Jual Beli antara debitor dengan pihak lain (ketiga). *Covernote* yang dimaksud berisi bahwa objek tanah yang akan menjadi jaminan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) telah beralih kepada debitor dan sedang dalam proses balik nama pada kantor pertanahan setempat. Selanjutnya pihak bank melaksanakan penandatanganan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan calon debitor yang sekaligus dilanjutkan dengan pencairan dananya. Faktor yang menyebabkan terjadinya kredit macet pada perjanjian kredit kepemilikan rumah pada PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Surakarta disebabkan oleh beberapa factor diantaranya adalah dari sisi debitor berupa masalah operasional usaha, manajemen keuangan nasabah, kecurangan dan/atau ketidakjujuran debitor dalam mengelola kredit serta nasabah mengalami pemutusan hubungan kerja. Sedangkan faktor yang bersumber dari bank diantaranya faktor intern yaitu adanya itikad tidak baik atau kurang mampuan dari pejabat/pegawai bank, adanya kelemahan sejak awal dalam proses pemberian kredit serta adanya kelemahan pembinaan kredit, sedangkan dari sisi ekstern Bank dan debitor adalah adanya *force majeure* serta adanya perubahan-perubahan eksternal lingkungan (bencana alam). Penyelesaian kredit macet oleh Bank Danamon Indonesia Cabang Surakarta merupakan upaya penyelesaian kredit yang dilakukan oleh bank terhadap debitor yang usahanya tidak mempunyai prospek lagi atau debitor mempunyai itikad tidak baik sehingga tidak dapat direstrukturisasi. Apabila setelah bank berusaha melalui upaya prefentif namun akhirnya kredit yang telah dikeluarkannya menjadi kredit yang bermasalah, maka bank akan menggunakan upaya represif. Upaya-upaya represif yang mula-mula akan dilakukan ialah melakukan upaya penyelamatan kredit.

